



N° 228 - Juillet 2003

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2002

Au 1^{er} janvier 2002, le parc locatif social s'élève à 4 179 500 logements, dont près de 4 077 900 en métropole et 101 600 pour l'ensemble des départements d'Outre-Mer. Il s'est accru de 0,8 % en métropole et de 3,1 % dans les DOM au cours de l'année 2001, contre respectivement 1 % et 5,6 % en 2000. Il est composé à 87,3 % de logements en immeubles collectifs. La taille moyenne des logements est de 3,2 pièces. Le nombre de nouvelles mises en location en 2001, en métropole, est de 41 600, dont 28 800 logements neufs, en diminution de 0,7 % par rapport à 2000. Dans les DOM, 3 300 logements ont été mis en service en 2001. Par rapport à 2000, le taux de vacance global dans le parc est stable (2,8 %) tandis que le taux de mobilité est en baisse de 1,3 point.

Le parc locatif connaît une croissance en baisse mais une densité en hausse

La moitié des logements locatifs sociaux se concentre sur quatre régions : Île-de-France (27,4%), Rhône-Alpes (9,4 %), Nord-Pas-de-Calais (7,5 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (6 %). Le parc social des DOM représente 2,4 % du patrimoine national et se localise principalement à la Réunion (44,5 %).

Le taux de croissance annuel du parc locatif social est en baisse. Entre janvier 2001 et janvier

2002, il est passé de 1 % à 0,8 % en métropole et de 5,6 % à 3,1 % dans les DOM. Cette diminution affecte l'ensemble des DOM : la Guyane perd environ 4 points, la Martinique et la Réunion plus de 2 points. Ce taux de croissance a cependant augmenté dans six régions de métropole, notamment en Alsace (de 1,8 % à 2,7 %) et en Auvergne (de 1,1 % à 1,9 %).

Au 1^{er} janvier 2002, la densité du

parc locatif social, s'élève à 69,4 logements pour 1 000 habitants dans les DOM en 2001. Elle a progressé sur l'ensemble du territoire. La densité dans les DOM est plus faible (60,9) qu'en métropole (69,7).

Les logements locatifs sociaux représentent 17,2 % des résidences principales. Cette proportion varie de 9,2 % en Midi-Pyrénées à 25,4 % en Île-de-France.

LE PARC LOCATIF SOCIAL : ÉVOLUTION ET LOCALISATION RÉGIONALES

Région	Parc locatif social au 01/01/2002	Répartition du parc (%)	Évolution entre 2001 et 2002 (%)	Parc HLM pour 1 000 habitants (RP 1999)	% d'HLM dans les résidences principales (RP 1999)
Île-de-France	1 144 297	27,4	0,2	104,5	25,4
Champagne-Ardenne	135 768	3,2	0,3	101,1	25,1
Picardie	129 489	3,1	0,6	69,7	18,5
Haute-Normandie	163 108	3,9	0,1	91,6	23,3
Centre	183 605	4,4	1,0	75,2	18,4
Basse-Normandie	107 973	2,6	0,8	75,9	18,9
Bourgogne	102 496	2,5	0,3	63,7	15,3
Nord - Pas-de-Calais	311 698	7,5	0,6	78,0	20,9
Lorraine *	153 432	3,7	1,1	66,4	16,9
Alsace	94 689	2,3	2,7	54,6	13,9
Franche-Comté	74 413	1,8	1,2	66,6	16,4
Pays de la Loire	190 082	4,5	1,0	59,0	14,7
Bretagne	132 242	3,2	1,3	45,5	10,9
Poitou-Charentes	73 837	1,8	0,5	45,0	10,7
Aquitaine	125 526	3,0	1,5	43,2	10,4
Midi-Pyrénées	98 828	2,4	1,8	38,7	9,2
Limousin	36 630	0,9	0,0	51,5	11,8
Rhône-Alpes	393 516	9,4	0,9	69,7	17,3
Auvergne	59 843	1,4	1,9	45,7	10,8
Languedoc-Roussillon	105 837	2,5	1,5	46,1	10,9
Provence - Alpes - Côte d'Azur	249 485	6,0	1,3	55,4	13,1
Corse	11 148	0,3	1,1	42,8	10,5
France métropolitaine	4 077 942	97,6	0,8	69,7	17,1
Guadeloupe **	24 969	0,6	6,2	59,1	17,2
Martinique	22 587	0,5	1,9	59,2	17,2
Guyane	8 763	0,2	1,5	55,7	19,0
Réunion	45 250	1,1	2,3	64,1	21,0
Départements d'outre-mer	101 569	2,4	3,1	60,9	18,9
France entière	4 179 511	100	0,8	69,4	17,2

Source : Enquête « Parc locatif social au 1^{er} janvier 2002 » METLTM/DAEI/SES

* 6 981 logements des Houillères de Bassin, comptabilisés par erreur l'année passée ont été exclus

** 183 logements comptabilisés dans ce tableau n'apparaissent pas, pour des raisons techniques, dans les autres tableaux



Le parc composé à 87,3 % de logements collectifs

Dans toutes les régions, les logements locatifs sociaux sont, en grande majorité, situés en immeubles collectifs. En Île-de-France, en Alsace, et en Martinique, les logements collectifs représentent même plus de 95 % du patrimoine social. Cependant, la part des logements individuels augmente au cours de l'année 2001 dans plus de deux régions sur trois. Elle passe de 12,5 % à 13,2 % en Languedoc-

Roussillon, et de 24,6 % à 25,3 % en Poitou-Charentes. La région Nord - Pas-de-Calais, avec 32,8 %, possède la plus grande proportion de logements individuels.

La taille moyenne de l'ensemble des logements reste stable à 3,2 pièces. Toutefois, elle varie de 4,1 pièces pour la Martinique à 3 pièces pour l'Île-de-France. Cette dernière région est celle qui a la plus grande proportion de logements de une ou

deux pièces, 28,9 % en 2002 contre 24 % au niveau national. Les logements de trois et quatre pièces représentent deux tiers du parc, cette proportion variant de 45,4 % en Martinique à 77,6 % en Corse. En Martinique, la part des logements de cinq pièces et plus est quatre fois supérieure à celle de la moyenne nationale (44,2 % contre 9,5 %).

RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TYPE DE CONSTRUCTION ET PAR TAILLE

Région	Parc locatif social au 01/01/2002	Individuel (%)	Collectif (%)	1 ou 2 pièces (%)	3 ou 4 pièces (%)	5 pièces ou + (%)	Nombre moyen de pièces par logement
Île-de-France	1 144 297	2,6	97,4	28,9	63,8	7,3	3,0
Champagne-Ardenne	135 768	16,7	83,3	21,4	64,0	14,6	3,3
Picardie	129 489	20,1	79,9	18,8	68,3	12,9	3,3
Haute-Normandie	163 108	14,7	85,3	19,6	70,6	9,8	3,3
Centre	183 605	20,9	79,1	23,6	67,5	8,9	3,2
Basse-Normandie	107 973	32,5	67,5	20,6	69,1	10,3	3,3
Bourgogne	102 496	11,6	88,4	23,7	67,9	8,4	3,2
Nord - Pas-de-Calais	311 698	32,8	67,2	24,2	62,5	13,3	3,3
Lorraine	153 432	13,3	86,7	20,1	67,1	12,7	3,3
Alsace	94 689	3,6	96,4	20,9	68,6	10,5	3,3
Franche-Comté	74 413	8,5	91,5	20,8	69,1	10,0	3,3
Pays de la Loire	190 082	23,8	76,2	23,4	67,9	8,7	3,2
Bretagne	132 242	15,9	84,1	28,7	63,4	7,9	3,1
Poitou-Charentes	73 837	25,3	74,7	20,9	70,6	8,6	3,2
Aquitaine	125 526	20,2	79,8	19,3	71,6	9,1	3,3
Midi-Pyrénées	98 828	13,3	86,7	22,8	68,0	9,2	3,2
Limousin	36 630	14,1	85,9	22,0	69,8	8,2	3,2
Rhône-Alpes	393 516	6,4	93,6	23,4	67,0	9,5	3,2
Auvergne	59 843	15,5	84,5	20,3	71,1	8,6	3,3
Languedoc-Roussillon	105 837	13,2	86,6	19,6	70,3	10,1	3,3
Provence - Alpes - Côte d'Azur	249 485	6,3	93,7	18,7	71,8	9,5	3,3
Corse	11 148	8,2	91,8	12,9	77,6	9,6	3,4
France métropolitaine	4 077 942	12,6	87,4	24,0	66,6	9,3	3,2
Guadeloupe	24 786	19,4	80,6	19,7	74,3	5,9	3,2
Martinique	22 587	1,3	98,7	10,4	45,4	44,2	4,1
Guyane	8 763	28,6	71,4	20,6	67,5	11,8	3,4
Réunion	45 250	19,4	80,6	27,5	63,1	9,4	3,1
Départements d'outre-mer	101 386	16,2	83,8	21,9	63,4	14,8	3,3
France entière	4 179 328	12,7	87,3	24,0	66,6	9,5	3,2

Source : Enquête « Parc locatif social au 1^{er} janvier 2002 » METLTM/DAEI/SES

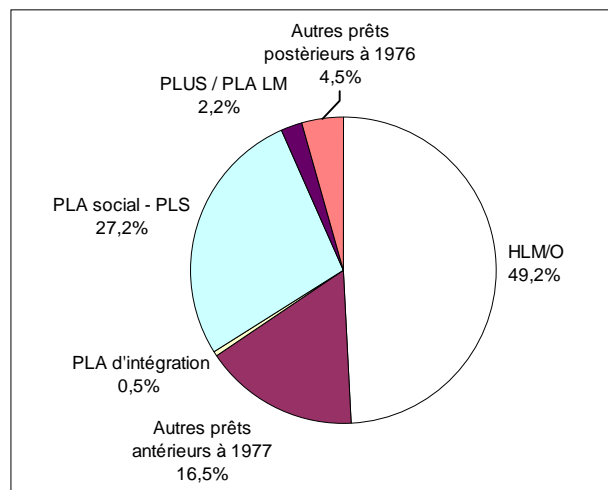


Les prêts conventionnés ont financé l'entrée dans le parc de 30 % des logements

En France métropolitaine, les deux tiers des logements sociaux ont été financés par des prêts antérieurs à 1977, avec une prépondérance des prêts HLM/O. La part de ces financements s'échelonne de 72,2 % pour la Bourgogne à 52,7 % pour le Languedoc-Roussillon.

La part des PLA est très hétérogène selon la région : elle varie de 43 % pour la Corse à 17,3 % pour la Franche-Comté. Depuis leur mise en place, les PLUS et les PLA LM ont permis de financer 2,2 % des logements. Leur contribution au financement du parc social régional ne dépasse pas 4 %. En outre, 8,7 % des logements mis en services durant les années 2000 et 2001 ont été financés à l'aide d'un PLUS.

Les PLA d'intégration sont très développés en Franche-Comté (7,1 % du parc) et en Bretagne (3,4 %) mais ne représentent que 0,5 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.



Le loyer mensuel moyen s'est accru de 1,7 % entre janvier 2001 et janvier 2002

En janvier 2002, le loyer mensuel moyen pratiqué en métropole est de 2,38 euros par mètre carré de surface corrigée contre 2,34 euros en janvier 2001. Ce loyer est inférieur à la moyenne nationale dans toutes les régions sauf dans les régions Île-de-France et Nord -Pas-de-Calais, où il

est respectivement de 2,65 et de 2,45 euros par mètre carré. Hors Île-de-France, le loyer moyen atteint 2,29 euros par mètre carré, inférieur de 3,8 % au loyer moyen national. C'est dans le Limousin qu'il est le plus faible (2,11 euros par mètre carré). Pour les logements financés en PLA,

le loyer mensuel moyen rapporté à la surface utile s'élève à 4,45 euros au niveau national contre 4,26 euros hors Île-de-France. Pour le PLUS, l'écart entre le loyer moyen national et celui d'Île-de-France est d'environ un euro (respectivement 3,87 et 4,91 euros).

LOYER EN EURO PAR MÈTRE CARRÉ AU 1^{er} JANVIER 2002

Région	Surface corrigée				Surface utile				
	Tous financements confondus	Dont			Tous financements confondus	Dont			
		PLA social - PLS	PLA d'intégration	PLUS		PLA social - PLS	PLA d'intégration	PLUS	PLI
Île-de-France	2,65	3,18	4,14	2,68	5,86	5,53	4,50	4,91	6,70
Champagne-Ardenne	2,18	2,73	2,08	2,19	4,61	4,37	3,18	3,92	5,62
Picardie	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Haute-Normandie	2,32	2,80	2,07	2,24	4,61	4,54	3,64	3,81	5,62
Centre	2,28	2,75	2,52	2,31	4,48	4,39	3,78	3,73	5,58
Basse-Normandie	2,31	2,77	2,71	2,37	4,22	4,24	3,19	3,61	5,16
Bourgogne	2,20	2,72	2,15	2,21	4,08	4,31	3,85	3,46	5,72
Nord - Pas-de-Calais	2,45	2,80	2,32	2,42	4,34	4,57	3,26	3,53	5,84
Lorraine	2,34	2,79	2,61	2,24	3,98	3,96	4,36	3,66	5,54
Alsace	2,20	2,82	//	2,23	4,61	4,82	3,52	4,35	5,70
Franche-Comté	2,22	2,69	2,71	2,15	4,34	4,45	4,61	3,53	5,35
Pays de la Loire	2,30	2,79	2,74	2,40	4,23	4,33	3,59	3,72	5,57
Bretagne	2,38	2,83	2,63	2,21	4	4,32	4,15	3,64	4,68
Poitou-Charentes	2,20	2,72	2,67	2,19	4,25	4,31	4,09	3,68	5,48
Aquitaine	2,32	2,75	2,58	2,26	4,29	4,53	3,15	3,56	5,13
Midi-Pyrénées	2,31	2,79	2,33	2,30	4,41	4,55	3,27	3,89	5,29
Limousin	2,11	2,67	//	2,16	3,8	3,85	//	3,44	4,80
Rhône-Alpes	2,20	2,79	2,72	2,32	3,99	4,44	4,00	3,60	5,80
Auvergne	2,15	2,71	2,43	2,24	3,99	4,30	3,63	3,54	//
Languedoc-Roussillon	2,25	2,70	2,66	2,25	2,99	3,46	3,82	3,68	5,06
Provence - Alpes - Côte d'Azur	2,35	2,77	2,43	2,68	4,46	4,26	3,63	3,97	5,48
Corse	2,38	2,78	//	2,96	4,67	4,74	//	3,86	//
France métropolitaine	2,38	2,87	2,65	2,39	4,38	4,45	3,90	3,87	6,15
Hors Île-de-France	2,29	2,77	2,65	2,35	4,03	4,26	3,86	3,70	5,52

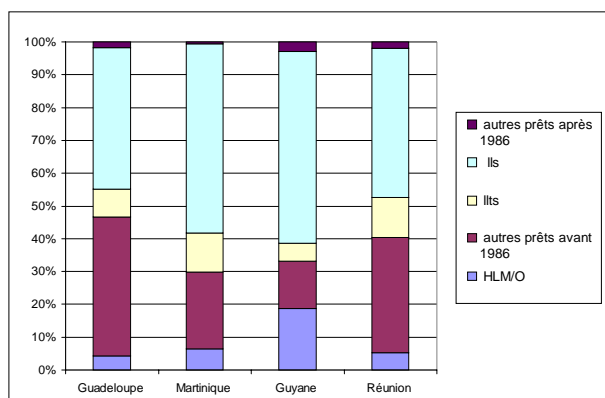
Source : Enquête « Parc locatif social au 1^{er} janvier 2002 » METLTM/DAEI/SES



La moitié du parc social des DOM a été financé à l'aide des prêts LLS (logement locatif social)

Depuis 1986, date de leur mise en place, les prêts LLS et LLTS (logement locatif très social) sont les deux principales sources de financement du parc social des DOM. En 2001, la moitié des logements sociaux a été financé par un LLS (46,1 % en 2000), tandis que le LLTS contribuait au financement de 10,7 % des logements en 2001 (7,2 % en 2000).

En Martinique, les loyers mensuels moyens, en LLS et LLTS, rapportés à la surface corrigée sont respectivement de 3,87 et 3,25 euros par mètre carré. En Guadeloupe, ces loyers s'élevaient respectivement à 4,79 et 4,68 euros et, à la Réunion, à 3,6 et à 3,21 euros. En Guyane, les logements financés en LLS ont un loyer mensuel moyen de 4,38 euros par mètre carré de surface utile.



Le taux de vacance totale se stabilise à 2,8 % tandis que le taux de mobilité perd plus d'un point

Le taux de vacance totale s'échelonne de 0,9 % en Corse à 5 % en Bourgogne. La région Île-de-France est la région où le taux de vacance a le plus fortement diminué entre janvier 2001 et janvier 2002 : il est passé de 2,8 % à 2,4 %. En revanche, il est en légère augmentation dans trois régions

(Bourgogne, Haute-Normandie et Champagne-Ardenne).

Le taux de logements vacants depuis plus de trois mois est de 1,5 % en janvier 2002 contre 1,7 % en janvier 2001.

Au niveau national, le taux de mobilité s'élève à 10,6 % en janvier 2002, en baisse de 1,3 point par rapport à janvier 2001. Les plus fortes baisses

sont enregistrées dans les régions Midi-Pyrénées (4,8 points) et Bourgogne (2,7 points). Le taux de mobilité se caractérise par une très forte hétérogénéité entre les régions. En effet, inférieur à 7 % dans les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur, Corse et en Martinique, il dépasse 14 % en Limousin et Franche-Comté.

VACANCE ET MOBILITÉ DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL AU 01/01/2002

Région	Vacance		Mobilité	
	> à 3 mois (%)	totale (%)	interne * (%)	totale (%)
Île-de-France	1,2	2,4	0,6	8,5
Champagne-Ardenne	2,4	3,9	2,4	13,8
Picardie	..	..	..	..
Haute-Normandie	2,3	4,0	1,3	11,1
Centre	2,3	4,0	1,7	13,9
Basse-Normandie	1,2	2,4	2,2	13,1
Bourgogne	3,1	5,0	1,6	12,2
Nord - Pas-de-Calais	0,6	1,0	1,3	10,3
Lorraine	2,6	3,7	1,7	10,4
Alsace	1,7	2,7	1,6	9,4
Franche-Comté	2,4	4,2	1,9	15,2
Pays de la Loire	1,4	2,3	2,0	13,9
Bretagne	0,5	1,3	1,7	12,1
Poitou-Charentes	1,4	2,7	0,8	14,0
Aquitaine	0,7	1,5	0,8	10,0
Midi-Pyrénées	2,1	3,8	0,9	10,0
Limousin	1,0	3,0	2,6	14,1
Rhône-Alpes	2,1	3,3	1,3	11,8
Auvergne	1,2	2,4	2,5	13,4
Languedoc-Roussillon	2,6	4,1	1,0	12,8
Provence - Alpes - Côte d'Azur	1,4	2,9	0,3	5,7
Corse	0,3	0,9	0,4	6,8
France métropolitaine	1,6	2,8	1,2	10,6
Guadeloupe	..	..	..	..
Martinique	1,8	3,0	0,2	5,9
Guyane	0,6	3,6	0,8	8,3
Réunion	0,3	1,2	1,2	11,5
Départements d'outre-mer	0,5	1,8	1,0	10,3
France entière	1,5	2,8	1,2	10,6

Source : Enquête « Parc locatif social au 1^{er} janvier 2002 » METLTM/DAEI/SES
* mobilité au sein du patrimoine d'un même organisme



Les entreprises sociales pour l'habitat sont à l'origine de 50 % des nouvelles mises en service

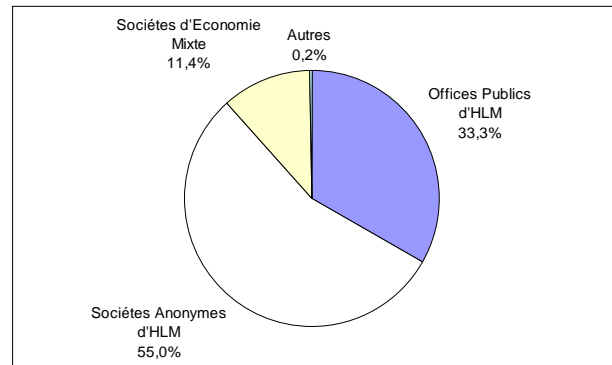
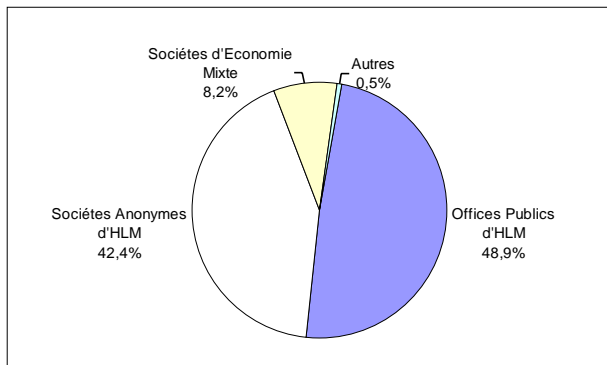
Bien que ne gérant que 42,4 % des logements sociaux, les entreprises sociales pour l'habitat (SA d'HLM) sont les plus dynamiques en métropole. Dans les régions Corse, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Île-de-France et Centre, elles réalisent au moins 70 % des nouvelles mises en

service. En revanche, dans les régions Bourgogne, Limousin, Poitou-Charentes, et les DOM, elles en assurent moins du tiers.

La moitié du parc locatif social national, mais plus de 75 % du patrimoine dans les régions Bretagne et Limousin, est géré par les offices

publics d'HLM, qui ne réalisent néanmoins qu'un tiers des nouvelles mises en service.

Les sociétés d'économie mixte ne gèrent que 6 % du parc métropolitain, alors qu'elles ont la gestion de 59,2 % du parc des DOM où elles assurent 83,2 % des nouvelles mises en location.



Les logements neufs représentent 71 % des nouvelles mises en service

Au cours de l'année 2001, 44 905 logements sociaux ont été nouvellement mis en location, soit 4 % de moins qu'en 2000. Cette baisse concerne seize régions, la plus forte diminution étant enregistrée par le

Limousin (73,7 %). En revanche, les nouvelles mises en service sont en progression de 102 % en Alsace, de 46,5 % en Auvergne, et de 33,2 % en Basse-Normandie.

Au niveau national, 72 % des

logements mis en service en 2001 sont en immeubles collectifs, bien qu'en Basse-Normandie, Limousin et Poitou-Charentes, plus des trois quarts de ces logements soient des logements individuels.

NOMBRE DE NOUVELLES MISES EN LOCATION DE L'ANNÉE 2001

Région	Nombre de mises en location en 2001	Dont logements neufs	Pourcentage de logements	
			Individuels	Collectifs
Île-de-France	10 370	4 818	3,7	96,3
Champagne-Ardenne	493	430	60,2	39,8
Picardie	1 598	1 249	42,3	56,0
Haute-Normandie	1 148	898	39,6	60,4
Centre	1 949	1 247	48,2	51,8
Basse-Normandie	1 068	780	75,8	24,2
Bourgogne	639	626	51,8	48,2
Nord - Pas-de-Calais	2 632	2 266	46,2	53,8
Lorraine	981	597	27,8	72,2
Alsace	2 400	727	4,1	95,9
Franche-Comté	507	460	34,3	65,7
Pays de la Loire	1 765	1 392	56,8	43,2
Bretagne	1 972	1 826	28,4	71,6
Poitou-Charentes	563	473	78,0	22,0
Aquitaine	2 288	1 864	50,0	50,0
Midi-Pyrénées	1 639	1 247	39,4	60,6
Limousin	108	92	76,9	23,1
Rhône-Alpes	4 623	3 412	18,3	81,7
Auvergne	857	735	39,3	60,7
Languedoc-Roussillon	1 506	1 200	44,6	55,4
Provence - Alpes - Côte d'Azur	2 411	2 373	19,3	80,7
Corse	85	79	55,3	44,7
France métropolitaine	41 602	28 791	28,6	71,3
Guadeloupe	1 097	1 097	40,5	59,5
Martinique	570	570	-	100,0
Guyane	307	307	17,6	82,4
Réunion	1 329	1 329	10,3	89,7
Départements d'outre-mer	3 303	3 303	19,2	80,8
France entière	44 905	32 094	27,9	72,0

Source : Enquête « Parc locatif social au 1^{er} janvier 2002 » METLTM/DAEI/SES

Trois quarts des nouvelles mises en location en 2001 ont plus de deux pièces

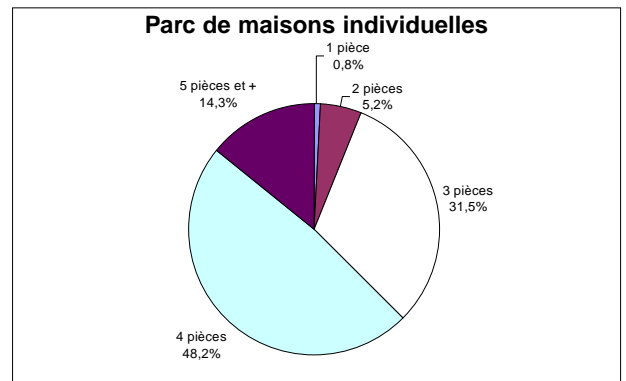
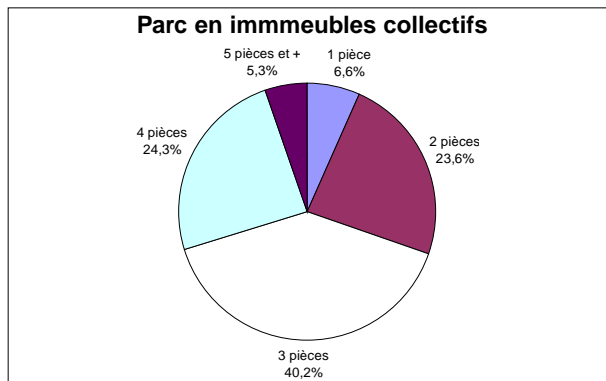
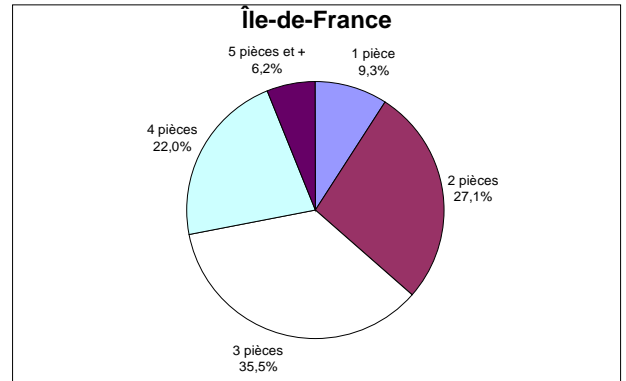
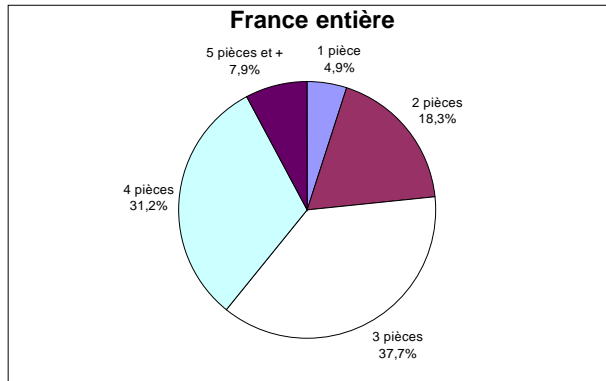
Le nombre moyen de pièces des logements mis en location en 2001 en France (3,2 pièces) ne se démarque pas de celui de l'ensemble du parc social.

Les logements d'une ou deux pièces représentent 23,2 % des nouvelles mises en location au niveau national contre 36,4 % en Île-de-France. La

part des logements de trois ou quatre pièces croît de 67,1 % à 68,9 % entre 2000 et 2001, au détriment des logements de cinq pièces et plus (de 8,3 % à 7,9 %).

La moitié des maisons individuelles mises en service en 2001 se compose de logements de quatre pièces contre un quart pour les logements collectifs.

Ces maisons individuelles mises en service sont en effet plus grandes que les logements en immeubles collectifs : 14,3 % ont plus de quatre pièces alors que 6 %, seulement, ont moins de 3 pièces. Dans les immeubles collectifs, un tiers des logements mis en location comprend une ou deux pièces et 5,3 % ont cinq pièces ou plus.



Définition de quelques termes utilisés dans l'enquête

PLA : prêt locatif aidé (France métropolitaine)

PLS : prêt locatif social, ancien PLA-CFF

PLUS : prêt locatif à usage social

LLS : logement locatif social (Départements d'outre-mer)

LLTS : logement locatif très social (Départements d'outre-mer)

Année de mise en location : année de la première mise en service d'un programme ou d'une tranche de logements ou, dans le cas d'une acquisition provenant du parc privé, année d'entrée dans le parc locatif social.

Financement initial : financement permettant l'entrée du programme dans le parc locatif social (construction ou acquisition).

Taux de mobilité =
$$\frac{\text{emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an}^*}{\text{logements loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an}^*}$$

Taux de vacance =
$$\frac{\text{logements vacants parmi les logements proposés à la location}}{\text{logements loués ou proposés à la location}}$$

* Hormis les logements qui ont été emménagés pour la première fois au cours de l'année de l'enquête.

Pour le calcul des taux de vacance et de mobilité, seuls sont pris en compte les logements pour lesquels l'information sur la vacance et la mobilité est disponible.

Signes conventionnels

- nul // sans objet .. non disponible

Pour en savoir plus :

Bruno CROS

Tél : 01 40 81 28 71